



COMUNE DI VICENZA

Variante parziale al PI
per la riqualificazione e per la valorizzazione
degli immobili e dell'area denominata
"ex Caserma Borghesi"
ai sensi dell'art. 18, comma 1 della L.R. 11/2004

ELABORATI DI VARIANTE

settembre 2019

Area Servizi al territorio – Servizio urbanistica

Il Sindaco Francesco Rucco

Il Segretario generale Stefania Di Cindio

L'Assessore al territorio Marco Lunardi

Il Direttore del Servizio Riccardo D'Amato



ELABORATI DI VARIANTE

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa	pag 2
Il progetto	3
Il protocollo di intesa	5
L'ambito	6
Le origini e il Vincolo	7
Le previsioni urbanistiche e la Variante	9
ESTRATTO NTO IN VARIANTE	11
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	12
LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	16



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Il Comune di Vicenza, la Provincia di Vicenza e la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Vicenza sono i Fondatori della Fondazione Studi Universitari di Vicenza dal luglio 2002.

La Fondazione Studi Universitari di Vicenza persegue, l'obiettivo di favorire nel territorio della Provincia di Vicenza lo sviluppo dell'attività universitaria e in generale dell'istruzione superiore, nonché della ricerca scientifica.

È interesse dei Soci fondatori che la Fondazione Studi Universitari di Vicenza possa disporre di adeguate strutture al fine del raggiungimento degli scopi.

La Provincia di Vicenza nell'anno 2004, mediante l'esercizio del diritto di prelazione, ha acquistato, dall'Amministrazione della Difesa il complesso di immobili denominato "ex Caserma Borghesi" ubicato in Borgo Casale a Vicenza.

In data 8 luglio 2019 nostro pgn 107920, la Provincia di Vicenza ha trasmesso il Decreto del Presidente della Provincia n. 70/2019 con il quale è stato adottato lo schema di protocollo d'intesa tra la Provincia di Vicenza e il Comune di Vicenza, propedeutico alla procedura di valorizzazione dell'area "ex Caserma Borghesi", da attuarsi partendo dalla predisposizione di una variante urbanistica al Piano degli Interventi ritenendo l'intervento di interesse pubblico.



Il progetto

Il progetto di riqualificazione dell'"ex Caserma Borghesi" punta a recuperare, costruire, rimodernare, un complesso di immobili che da metà anni novanta sono in disuso. L'area era la caserma del comando provinciale militare di Vicenza, nel 2004 la Provincia l'acquistò dall'Amministrazione della Difesa con il diritto di prelazione.

Il recupero del compendio è pensato per accogliere laboratori, aule didattiche, mensa e quanto sia necessario all'insegnamento per classi di diverso ordine e grado.

La Provincia di Vicenza, proprietaria del complesso, ha con la Fondazione Studi Universitari di Vicenza accordi per l'uso degli spazi; è in fase di nuova definizione un contratto alla luce del protocollo di intesa tra Provincia stessa e Comune di Vicenza che, attualmente al vaglio dell'Amministrazione comunale, verte a predisporre e approvare la variante urbanistica di adeguamento del PI agli usi futuri.

La Provincia prevede di porre in essere una procedura aperta per l'individuazione di un operatore economico che sia interessato all'attuazione degli interventi, al fine di:

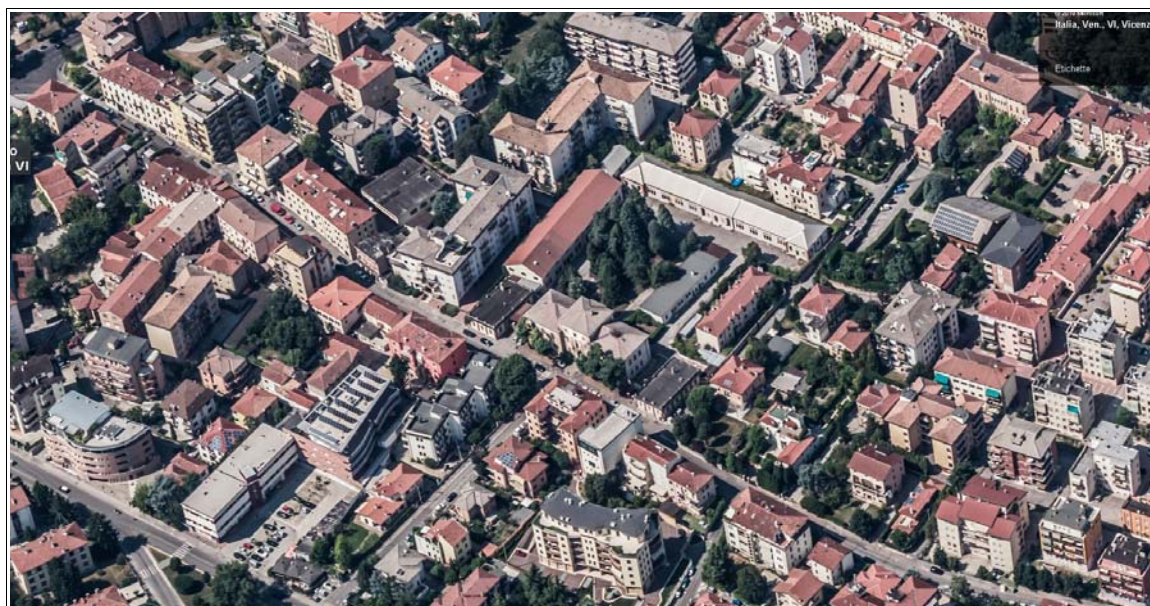
- realizzare spazi per l'Università in base alle esigenze di ampliamento dell'attuale sede universitaria così come la Fondazione Studi Universitari ritiene necessario;
- poter insediare anche altre classi di istruzione;
- costruire edifici e reti di qualità ed efficienza energetica, arredo urbano e riduzione di tempi di percorrenza per la fruizione dei servizi.

L'idea di fondo è quella di creare la mensa universitaria, nonché laboratori e aule, destinare spazi alle attività motorie e sportive complementari alla didattica di questo micro campus. L'incremento degli iscritti rende necessario e urgente il recupero di spazi idonei a compensare la domanda, strettamente funzionali alla didattica universitaria ma non necessariamente esclusiva alla stessa, infatti, le nuove strutture dovranno essere modulabili e fruibili anche a livelli di istruzione inferiore, con qualità



ELABORATI DI VARIANTE

architettonica, efficienza energetica, di facile e veloce raggiungimento, sia da aree a parcheggio specifiche sia dalla attuale sede dell'Università di viale Margherita.



Panoramica dell'area (fonte sito Bing maps)



Il protocollo di intesa

Il Comune di Vicenza ritiene la proposta di riqualificazione dell'ambito di rilevante interesse pubblico, in quanto:

- risulta coerente con la localizzazione e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
- permetterà la riqualificazione di un'area dismessa inserita nel tessuto urbano consolidato posta alle porte del centro storico;
- prevede la tutela e valorizzazione degli edifici storici compresi nell'area;
- amplia l'offerta scolastica in Comune di Vicenza, a seguito della procedura che sarà posta in essere dalla Provincia;
- permette lo sviluppo del Quartiere Universitario attraverso il potenziamento dei servizi della Università di Vicenza senza gravare sui bilanci degli Enti Fondatori della FSU.

La Provincia di Vicenza con decreto del Presidente della Provincia n. 70 del 8/7/2019 adottava lo "schema di protocollo d'intesa tra Provincia di Vicenza e Comune di Vicenza per la riqualificazione e la valorizzazione degli immobili e dell'area denominata "ex Caserma Borghesi"", ne dava comunicazione e copia con nota dello stesso giorno, acquisita al Protocollo comunale con n. 107920.

In questo atto si conviene che all'Amministrazione comunale spetta la predisposizione della Variante urbanistica al PI, consistente nell'integrazione normativa alle NTO del piano, approvandola entro 150 giorni dal ricevimento completo degli elaborati necessari (art. 3 – impegno del Comune di Vicenza), tra i quali lo studio di compatibilità idraulica. Entro i termini di validità della Variante approvata l'Ente provinciale si impegna ad avviare (art. 2 – impegno della Provincia di Vicenza) un bando per l'individuazione di un operatore economico per l'attuazione degli interventi previsti sull'area mantenendone la destinazione pubblica a servizi scolastici.

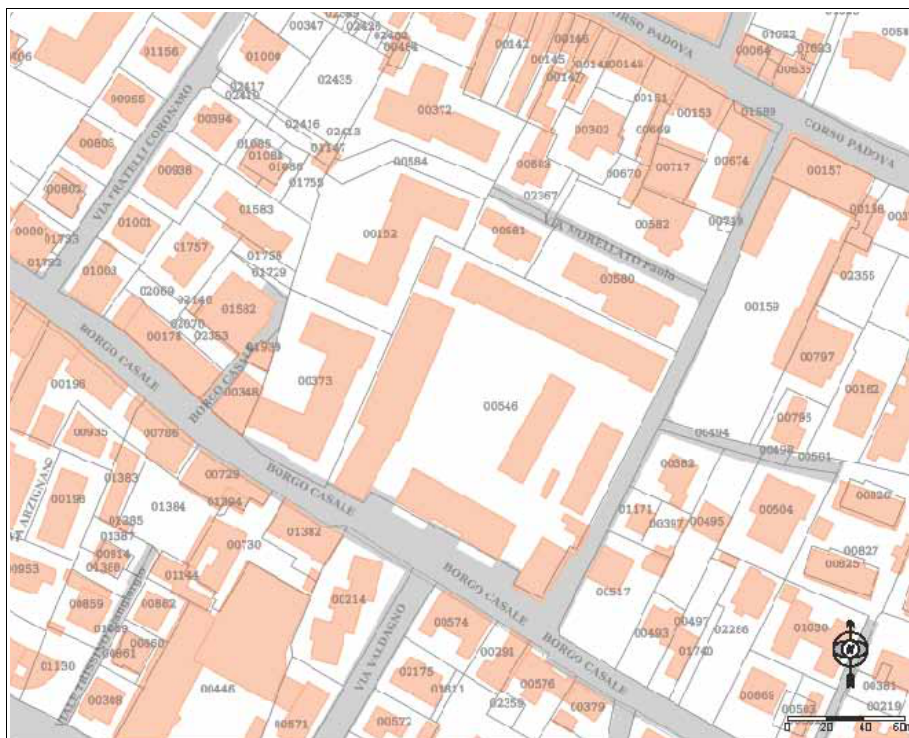


ELABORATI DI VARIANTE

L'ambito

L'ambito del compendio oggetto dell'Intesa, si trova a Borgo Casale sul versante est del territorio Comunale, poco lontano dalle mura storiche e quindi dal centro cittadino.

Detto complesso immobiliare risulta censito al N.C.T. del Comune di Vicenza al foglio 8 mappale n. 546, ad angolo tra strada Borgo Casale e stradella Forti in Corso Padova; l'area è di circa 8900 mq. Gli edifici sono posti a corte lungo i confini, a pianta rettangolare e per lo più a un unico piano, sul lato est lungo stradella Forti si affacciano, senza soluzione di continuità, un edificio a due piani a pianta rettangolare e il lato maggiore del fabbricato ad un piano ad angolo con Borgo Casale. Sul lato sud i fabbricati si distinguono in un corpo principale più vecchio e due laterali ad angolo. Al centro della corte c'è un ulteriore fabbricato a pianta rettangolare e ad un unico piano; sull'area sono presenti alcune strutture precarie minori.



Estratto mappa (fonte sito SitVi del Comune di Vicenza)



ELABORATI DI VARIANTE

Le origini e il Vincolo

La caserma, inizialmente intitolata ad Arnaldo Mussolini, fu inaugurata il 3 aprile del 1935 come sede della 42^a legione.

Nel dopoguerra fu intitolata alla memoria del Sottotenente A. Borghesi, medaglia d'argento al valor militare e caduto in battaglia nel 1945.

Nel corso dei decenni si avvicendarono diversi comandi secondo le mutate esigenze di difesa, nel 1955, infatti, fu destinata al 25° Comando militare di Zona visto l'insediarsi del Comando USA SETAF a Vicenza est.



Inaugurazione 3 aprile 1935 (fonte Archivio Luce-estratto dal video inaugurale)

Su una parte degli edifici il Ministero per i Beni e le Attività Culturali attraverso la Direzione regionale per i beni architettonici e paesaggistici del Veneto, in data 8 settembre 2009, ha apposto un decreto di vincolo, in particolare parte della particella 546 è stata ritenuta di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004. *I tre edifici allineati su Borgo Casale, risalenti agli anni trenta, sono gli unici che rivestono interesse culturale ai*



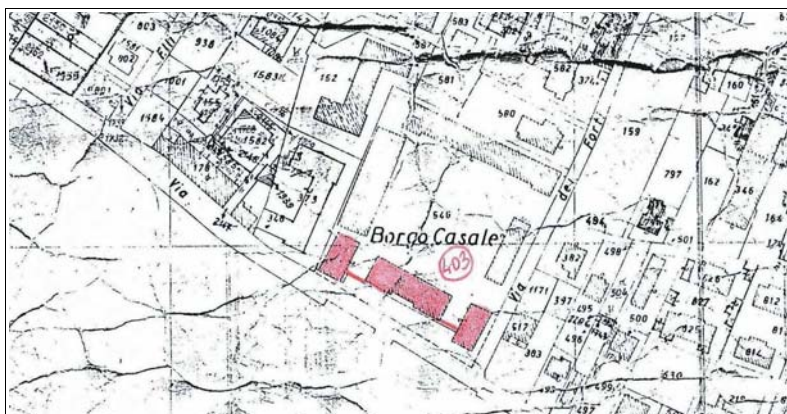
ELABORATI DI VARIANTE

sensi dell'art, 10 comma 1 del D.Lgs n. 42/2004. L'edificio principale centrale ha la facciata caratteristica del Ventennio, le due lesene laterali portano in alto aquile con fascio littorio.

Sull'area non sono presenti altri vincoli.



Particolare dell'ingresso (fonte Google maps – street view)



Estratto foglio 8 mappa Vincoli (fonte <http://sbap-vr.beniculturali.it/mappe-vincoli/mappe-vincoli-vicenza>)



Le previsioni urbanistiche e la Variante

Attualmente l'area è identificata nel Piano degli Interventi vigente (P.I.) come ZTO F "Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale - Istruzione di progetto (Fa)" ed è soggetta alle disposizioni dell'art. 44 delle NTO.

Con delibera di Consiglio comunale n. 10 del 15 marzo 2018 è stata adottata la variante parziale al Piano degli Interventi per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza, la destinazione di zona per l'area è stata confermata.

Il Piano di Assetto del Territorio include il lotto nel "tessuto urbano consolidato" di cui all'art 24 delle NTA.

Le previsioni degli strumenti urbanistici sono pertanto in linea con le funzioni insediabili future contenute nel protocollo di intesa da stilarsi tra le amministrazioni di Provincia e Comune, tuttavia essendo previsto un bando per l'individuazione del soggetto attuatore, si rende necessario inserire delle precisazioni e dei requisiti volti alla migliore progettazione e realizzazione delle costruzioni, delle reti e dei servizi offerti, soprattutto per quanto riguarda i parcheggi funzionali al campus.

La Provincia e la Fondazione Studi Universitari, preso atto delle stime di crescita della popolazione scolastica e dell'attuale carenza di adeguate strutture, hanno convenuto nel ricercare delle alternative per la collocazione di nuovi spazi.

L'ex Caserma Borghesi si presta a questo obiettivo per più motivazioni:

- è un complesso già nelle disponibilità di un ente pubblico, peraltro tra i costituenti la Fondazione;
- è un'area in disuso che necessita di nuova vita;
- è facilmente raggiungibile dall'attuale sede di viale Margherita;
- ha caratteristiche dimensionali tali da garantire margini di progettazione interessanti.

Alcuni studi progettuali propedeutici, voluti dalla Provincia, hanno dato l'idea sulle caratteristiche dimensionali dei volumi, degli spazi aperti, dei parcheggi che verosimilmente saranno necessari a dare risposta alle aumentate esigenze dell'università.



ELABORATI DI VARIANTE

Risulta chiaro che l'ambito non vuole essere esclusivo di un unico livello di istruzione, pertanto se fosse necessario dedicarlo anche a gradi di istruzione inferiori la nuova progettazione deve prevedere la possibilità di una facile e funzionale riarticolazione degli ambienti.

La presenta Variante pertanto ha l'obiettivo di dare alcune indicazioni precise sugli aspetti riferiti a:

- le aree a parcheggio;
- il rapporto di copertura;
- gli spazi fruibili per le attività motorie e sportive.

Questi aspetti in parte devono essere ridefiniti rispetto ai limiti attualmente previsti dall'art. 44 delle NTO, va integrato il disposto normativo con un paragrafo specifico per l'"ex Caserma Borghesi" che si riporta di seguito (in grassetto la parte di testo aggiunta con la presente variante).

L'iter amministrativo è ai sensi dell'art. 18 della LR 11/04.



ESTRATTO NTO IN VARIANTE

Art. 44 ZTO F – Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale

omissis

6. Le aree classificate come Zona per l'istruzione (Fa) sono destinate ad asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e scuole medie superiori ed altre, esistenti e di nuovo impianto. Per le nuove costruzioni si applica il Rapporto di copertura massimo pari a 40%.

Nei complessi scolastici dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare, separate dagli spazi pedonali.

I parcheggi pubblici delle aree per l'istruzione di tipo prescolastico e scolastico dell'obbligo sono previsti nella misura minima di 4 posti auto per classe.

Per le aree per l'istruzione superiore nella misura minima di 8 posti auto per classe.

In apposito sito dovranno altresì prevedersi, per l'istruzione dell'obbligo e superiore, spazi attrezzati per la sosta di biciclette e motocicli nella misura di 2 ogni 5 studenti.

L'area Fa "ex Caserma Borghesi" di Borgo Casale è destinata al sistema educativo di diverso ordine e grado e all'implementazione dei servizi all'Università di Vicenza, gli interventi si attuano con i parametri e nei limiti riportati di seguito.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo pari al 60% del lotto. Gli spazi per l'attività motoria e sportiva complementari potranno essere ricavati sulla sommità degli edifici purché attrezzati con zone d'ombra e protetti con parapetti alti almeno 1,50 m per evitare scavalcamenti. La dotazione a parcheggio esclusivo è stabilita nella misura di 1 mq ogni 5 mq di Su. La superficie dovrà essere reperita con almeno il 50% di parcheggio effettivo al netto dell'area di manovra. Il 20% minimo della superficie a parcheggio deve essere ricavata all'interno del lotto. La restante quota deve essere reperita a non più di 500 metri in linea d'aria dal plesso scolastico; in alternativa, deve essere previsto un servizio di trasporto scolastico, le cui modalità di fruizione saranno definite dalla convenzione di cui al comma 5.

omissis



ELABORATI DI VARIANTE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

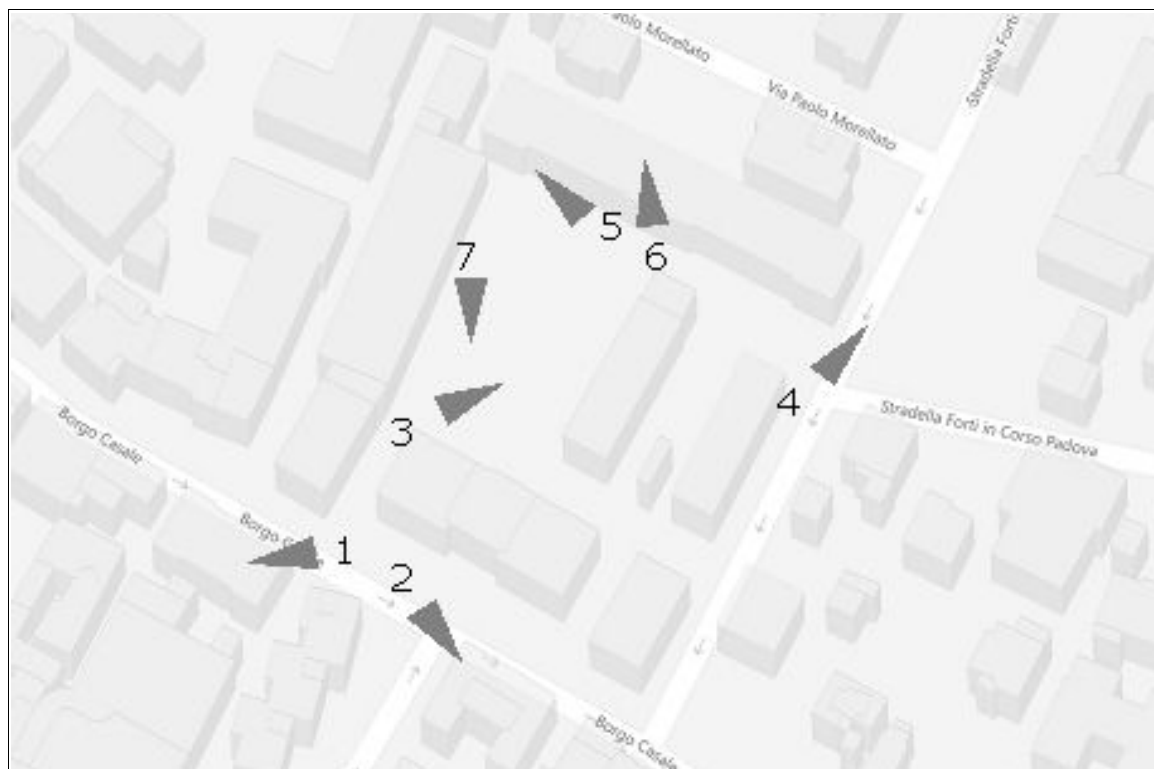


Foto n.1 (fonte Google maps – street view)



ELABORATI DI VARIANTE



Foto n. 2 (fonte Google maps – street view)



Foto n. 3



ELABORATI DI VARIANTE



Foto n. 4 (fonte Google maps – street view)



Foto n. 5



ELABORATI DI VARIANTE



Foto n. 6



Foto n. 7



LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

La presente variante preliminarmente all'adozione deve essere accompagnata da uno specifico studio di compatibilità idraulica, così come previsto dalla DGR 3637/2002 di recepimento dell'art. 267/1998.

Lo studio firmato dagli ing. Crosara Giovanni e Ballerini Riccardo, Pgn 149812/2019, ha analizzato lo stato dei luoghi, determinato in 2580 mq la superficie attualmente permeabile su circa 9265 mq di superficie fondiaria. Hanno stimato dunque in 72% la superficie impermeabile sul totale, considerato che non è attualmente disponibile un progetto di intervento sull'area, che la variante consiste nel limite del 60% di indice di copertura, oltre ad aspetti di dettaglio sulle dotazioni a parcheggio e destinazioni d'uso, è stato concluso che *in considerazione degli indici prescritti e delle tipologie ammesse, non si ritiene ipotizzabile, al momento, un incremento di superficie impermeabile rispetto allo stato attuale (...) per l'intervento in parola, invariante da un punto di vista idraulico, non si prevede, in questa fase, il dimensionamento di sistemi di mitigazione idraulica.*

Come sopradetto, non essendo disponibile un'ipotesi progettuale di riqualificazione, si rimanda alla successiva fase di dettaglio ogni valutazione su eventuali opere di mitigazione.